

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 23 december 2025, ONLINE

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), L. Sebrechts, A. Mulder, G. Cito, E. Vlaswinkel (1e onderwerp), M. Veringa (afdeling Erfgoed), C. van Barneveld (secretaris), R. Visser en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Afwezig: G. Bosch, J. Crepon, N. Huitema, E. Vlaswinkel, A. Poot (afdeling Stedenbouw), E. Rossen (afdeling Stedenbouw)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

Vooroverleg en mededelingen

- De vergadering vindt plaats via Teams. Er hebben zich geen toehoorders aangemeld.
- De eerste vergadering in het nieuwe jaar is op dinsdag 6 januari 2026.

Secretariaatsplannen

1. Oudwijk 19E, 19G en 19G-1 t/m 19G-8

CvB / 0033164

Aanvraag omgevingsoverleg voor het verbouwen van 1 woning en 8 garageboxen naar 9 zelfstandige woningen

Aanwezig Gemeente : Marloes Veringa en Daline Oud Groen

Conclusie: wenselijk, mits....

De commissie neemt kennis van de standpunten van de afdeling Erfgoed en Stedenbouw. Beide adviseurs zijn in de vergadering aanwezig. Vanuit Erfgoed wordt aangegeven dat het monument nog intact is en dat het positief is als de garageboxen verdwijnen. Er is geen historische situatie waarop teruggerepen kan worden, maar binnen de landhuistypologie is vanuit erfgoedoptiek een nieuw volume denkbaar, mits er sprake is van een hoge kwaliteit en zoveel mogelijk groen.

De stedenbouwkundige van de gemeente geeft aan dat er nu sprake is van een rommelige situatie waarin dit initiatief een kwaliteitsimpuls kan betekenen. Vanuit stedenbouwkundige optiek dient de nieuwbouw ondergeschikt te zijn aan het monument, moet er aandacht zijn voor verbinding met het publieke domein (een duidelijk adres), moet er voldoende afstand zijn tot de bestaande woningen en zou er idealiter een (op termijn) een toegankelijke route door het bouwblok moeten ontstaan. Ten opzichte van een eerder voorstel is het aantal woningen gereduceerd. Het huidige voorstel betreft een aantal globale varianten.

De commissie reageert als volgt:

- Het is een prachtige kans om woningen toe te voegen, het monument losstaand in haar glorie zichtbaar te maken en bijgebouwen te slopen waardoor er ruimte komt voor groen. Er zijn woningen nodig en de commissie ziet veel mogelijkheden in de ontwikkeling van deze locatie.
- De commissie adviseert verder te studeren op een losstaande variant waarin er sprake is van één volume (variant 'compact centraal volume').
- Twee lagen met kap is denkbaar voor de commissie waarbij de precieze hoofdvorm van het gebouw (en footprint) en de architectonische uitwerking nog nadere conceptuele studie vragen. Het huidige voorstel 'compact' oogt in beginsel voldoende ondergeschikt aan het monument. De precieze hoofdvorm kan mede bepaald worden op basis van een zonstudie

(een langgerechter volume in de noord-zuidrichting biedt wellicht ook goede mogelijkheden. Essentieel is dat er sprake blijft van een compact en ondergeschikt volume met voldoende afstand tot de bestaande woningen.

- De commissie adviseert in alle scenario's de oostelijke aanbouw aan het monument te slopen (deze heeft geen monumentwaarde).
- Ze raadt aan de tuin rondom het gebouw zoveel mogelijk te vergroenen en deze te zoneren in een publiek deel en een privaat deel.

De commissie vindt de andere varianten allemaal minder logisch op deze plek. Ze zou het zonde vinden als het volume aan de zuidkant geplaatst wordt omdat de woningen dan op het noorden georiënteerd zijn. Ze raadt juist aan om geen volumes 'aan te koeken' aan de randen. Ook het fragmenteren in losse gebouwen ziet de commissie niet als kansrijk op deze plek.

Bij een volgende behandeling ziet de commissie graag meer informatie tegemoet over de woonaantallen en de woningtypologie, het aantal parkeerplaatsen, de positie van de entree (voordeuren) en de mogelijke route door het plangebied.

2. Draaiweg 44

CvB / 0032004

Aanvraag omgevingsoverleg voor het wijzigen bijgebouw naar wonen, bouwen aanbouw en boulderen in de kerk

Aanwezig Gemeente : Marloes Veringa

Conclusie: wenselijk, mits....

De commissie kan zich vinden in de hoofduitgangspunten voor deze opgave. Er liggen prachtige ontwerpgegevens en met deze functie blijft het exterieur van het monument onaangetast en dat is positief. De commissie kan zich echter in het geheel niet vinden in de nu voorgestelde uitwerking. Het huidige voorstel is niet akkoord. Dit is een specifieke opgave die op alle fronten om maatwerk (en specialisme) vraagt.

De commissie geeft voor de vervolgstappen de volgende adviezen en suggesties:

- De commissie adviseert conceptuele helderheid aan te brengen in het ontwerp: wonen in de bijgebouwen en boulderen in losstaande volumes in de kerk waarbij alle noodzakelijke functies (trappen, kleedkamers) geïntegreerd worden in de boulders.
- De kerkruimte biedt veel mogelijkheden voor het boulderen, maar alle nu voorgestelde opties betekenen, in deze vorm, een te zware belasting voor het gebouw. De doorsteek vanuit de rechter zijbeuk in het schip in optie A maakt de inbouw niet langer ondergeschikt. De gesloten inbouw van optie B houdt geen rekening met de bestaande ruimtelijke opzet. De gesloten inbouw van optie C maakt de invulling niet meer ondergeschikt. Voor het boulderen worden wanden opgezocht, maar daardoor worden bijzondere interieurelementen juist aangetast (glas in lood, lambrisering etc.). De nu voorgestelde opties doen geen recht aan het gebouw en aan de kansen die hier liggen.
- De commissie adviseert te onderzoeken of alle functionaliteiten in (bijvoorbeeld) 3 losstaande volumes ondergebracht kunnen worden (los van kolommen, los van wanden). Hogere, zelfstandige volumes zijn zeker denkbaar. Het gaat erom dat de kleedkamers en trappen in de klimelementen geïntegreerd worden. Alle losse elementen vragen om geïntegreerde, unieke oplossingen
- De commissie gaat ervan uit dat nieuwe invulling constructief onafhankelijk zullen zijn van de draagconstructie van de kerk.
- De commissie acht een woning in de sacristie denkbaar, mits in het ontwerp de monumentwaarden meer gerespecteerd worden. De commissie kan zich niet vinden in het voorstel voor de woonruimte in de vorm van een orangerie. Ze kan zich niet vinden in de grote horizontale ramen en in de manier waarop de gang doorloopt in het nieuwe volume.

- De commissie acht een orangerie als losse zelfstandige toevoeging in de tuin denkbaar. In plaats daarvan is ook een aanbouw ten dienste van de woning is denkbaar, mits deze een eigen architectuur heeft en er geen verwantschap is met de bestaande kapvormen. Een uitbreiding dient ondergeschikt en afleesbaar te zijn.

Voordat er sprake is van een bestemmingswijziging dient er volgens de commissie een ontwerpslag gemaakt te worden. Zodra er een ontwerpslag gemaakt is (dat mag ook op conceptueel niveau) nodigt de commissie de initiatiefnemer en de architect uit voor een gesprek.

3. Mien Temmingpromenade, Petronella Ketelpromenade

RT / 0039220

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 27 appartementen

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

Het plan is zorgvuldig gedetailleerd en gematerialiseerd, conform het eerder gepresenteerde. De overgangen zijn goed vormgegeven en elementen als de zonwering zijn accuraat ingepast. Voor het overige heeft de commissie nog een aantal vragen en opmerkingen.

- De nestkasten zijn nog niet goed te beoordelen. Op de geveltekening lijken de nestkasten zich achter de beplating te bevinden. Dat is inderdaad gewenst. De commissie ziet ter verificatie de detaillering van de nestkasten tegemoet.
- Bij de te openen vensters en deuren op de bovenste (hogere) verdieping wordt een bovenlicht toegepast. Indien dit bovenlicht voorkomen kan worden dan heeft dat de voorkeur van de commissie. De bovenste laag vormt de bekroning van het gebouw waarbij verdiepingshoge ramen gewenst zijn.
- In de geveltekeningen en doorsneden komen er zo goed als geen installaties boven de dakrand uit. Indien dat klopt is het uiteraard akkoord. Maar de commissie wil graag zeker weten dat alle installaties ingetekend zijn en dat er geen verassingingen komen. Zo ziet ze informatie tegemoet over de dimensionering van de glazenwasinstallatie en hoe deze (plat?) wordt gestald tegemoet. Er zijn geen pv-panelen op het dak getekend. Indien deze er wel komen wordt ook deze informatie tegemoet gezien.

De aanvraag wordt voorzien van een positief advies onder voorwaarde dat de detaillering van de nestkasten en complete informatie over de dakinstallaties nog ter beoordeling worden voorgelegd.

4. Atoomweg 48

CvB / 0036056

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw

Conclusie: te herzien

De commissie kan zich niet vinden in dit ontwerp. Het ontwerp roept veel vragen en opmerkingen op en de commissie stelt dat het ontwerp in strijd is met de criteria van de welstandsnota onder de punten 1, 3, 6, 8 en 9 (beleidsniveau 'open').

Ze motiveert dat als volgt:

- Het gebouw neemt een belangrijke positie in, pal aan het trottoir. Het gebouw wijkt hierdoor qua positie en massaopbouw af van de gebouwen op de buurpercelen. Naar vorm en schaal is er geen sprake van een gebouw dat past in de omgeving (criterium 1).
- De commissie adviseert te onderzoeken of het gebouw verder vanaf de straatzijde gepositioneerd kan worden. Een hoger, compacter gebouw is voor haar bespreekbaar.
- Het gebouw versterkt de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte niet (criterium 3). Er is geen ruimte voor groen en er is geen directe relatie op maaiveld tussen de functie en de openbare ruimte.
De commissie adviseert te onderzoeken of de kantoren/bedrijfsunits (die nu op de achterzijde van het perceel staan) aan de straatzijde geplaatst kunnen worden. Wellicht kan

er programma worden uitgewisseld zodat er een levendige plintfunctie ontstaat met een positieve impact op de sociale veiligheid aan de straatzijde. Wellicht ontstaat er hierdoor ook ruimte voor groen (aansluiten op de haag van het buurperceel).

- Het gebouw keert zich af van zijn omgeving door de hoge en gesloten zijgevel (strijd met criterium 6). De commissie adviseert een samenhangend gebouwconcept te ontwikkelen en een helder architectonisch concept waarbij er sprake is van meer handreiking naar de omgeving.
- Er is geen sprake van een 'oogstrelend' bouwwerk (criterium 8 Welstandsnota). De commissie adviseert een meer eenduidige hoofdvorm te kiezen met een helder gevelconcept waarbij er gevelopeningen zijn waar deze nodig zijn.
- De strijdigheid met criterium 9 komt terug in bovenstaande elementen en reacties.

Vanuit duurzaamheidsoptiek adviseert de commissie onderzoek te doen naar het dubbelgebruik van de daken (vergroenen, zonnepanelen) en naar de toekomstbestendigheid en eventuele losmaakbaarheid. Ze geeft in overweging om de gevels deels te laten begroeien. Ze beseft dat het een complexe opgave is in relatie tot de ligging van de gasleiding. Wellicht bestaan er mogelijkheden deze te verleggen zodat er op alle fronten een betere invulling van de kavel kan worden bereikt. Dit vraagt om een inventieve aanpak. De commissie ziet in de opgave goede mogelijkheden om te komen tot een beter passend gebouw.

5. Gildenkwartier 199 (De Nieuwe Tuin)

RT / 0013595

Aanvraag omgevingsvergunning toets mock-up materialisering/kleurstelling

Conclusie: Voldoet onder voorwaarden

De voeg tussen de keramische panelen is goed zichtbaar, waardoor ze als losse panelen zullen worden gezien en niet als een doorgaande band. De voegen ogen wat nadrukkelijker dan op de eerder getoonde rendering. Dit lijkt een bewuste keuze van de architect, die refereert naar de huidige opzet in de gevel. De commissie heeft begrip voor deze keuze en waardeert de referentie naar het bestaande.

Daarnaast merkt de commissie op dat er een verschil is in kleurtoon en gemêleerdheid van de keramische elementen tussen de mock-up en eerder getoonde renders. De mock-up toont een bruin-oranje beeld en de render bevatte meer roodtinten. De kleurstelling in de renders kwam warmer over, wat voor een gebouw van deze schaal en op deze prominente plek wel gewenst is. Het geheel oogt nu wat te flets. De commissie wordt graag meegenomen in de reden voor deze gewijzigde kleurkeuze en of er nog varianten mogelijk zijn die dichter bij de oorspronkelijke kleur van de render komen. Daarnaast ogen de keramische delen wat vlekkelig. Dit komt vooral door de gelige plekken. De kleur in combinatie met de vlekkeligheid geven tezamen van afstand een minder krachtig en uitgesproken beeld dan met de rendering werd gesuggereerd.

De commissie adviseert te onderzoeken of er een warmere (rodere) tint bestaat in de productlijn van de keramische elementen. Het kan zijn dat een gewijzigde tint van de panelen leidt tot een iets andere tint voor de geanodiseerde kozijnen en waterslagen. Ook is nader onderzoek nodig om tot een egalere (minder vlekkelig) beeld te komen.

De commissie stelt de voorwaarde dat dit wordt onderzocht en ze ziet een reactie hierop graag tegemoet. Bovenstaande kan eventueel op een deel van de mock-up worden getest, zodat er niet een geheel nieuwe mock-up gemaakt hoeft te worden.

6. Nicolaas Beetsstraat 20 BS

RT / 0035452

Aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en isoleren van een woning en het splitsen in drie appartementen

Conclusie: Te herzien

Het betreft geen monument of beschermd stadsgezicht. De wijziging van schuiframen naar draaikiepvramen is zorgvuldig gedetailleerd en is om die reden akkoord. Het verwijderen van de schoorsteen is denkbaar.

De gekoppelde dakramen in de zij- en achtergevel nemen echter een te grote hap uit het dakvlak. De commissie adviseert om de dakramen los van elkaar te houden, op gelijke afstand van elkaar, zodat ze het dakvlak beter intact laten. Bij voorkeur hebben alle nieuwe dakramen dezelfde afmetingen. Het toevoegen van twee zijramen naar het balkon op de tweede verdieping respecteert de bestaande architectuur (toog) onvoldoende en is niet akkoord. De commissie adviseert de bestaande gevelopening te respecteren. Het toevoegen van extra draaiende delen in de pui aan de achterzijde is akkoord, wel zou de commissie (bij voorkeur) graag een oplossing zien waarbij het bestaande beeld met de vierkante ruitjes meer wordt gerespecteerd.

Verder worden er veel gevelroosters toegevoegd. De commissie adviseert om de ventilatie in de wisseldorpels van de ramen op te nemen, zodat het aantal gevelroosters kan worden beperkt.

7. Grietstraat 20**RT / 0036043**

Aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de kozijnen voorgevel op de begane grond

Conclusie: Aanhouden

Het betreft geen monument of beschermd stadsgezicht. De wijziging van schuiframen naar draaikiepvramen op de begane grond is denkbaar, mits zorgvuldig gedetailleerd. De detaillering die is aangeleverd is niet goed te beoordelen (dit zijn losse onderdelen). De commissie verzoekt bouwkundige details aan te leveren zodat deze beoordeeld kunnen worden.

De maatvoering van de dakkapel ontbreekt. Deze dient qua hoogte- en breedtemaatvoering gelijk te zijn aan die van nummer 22. Ook de detaillering, materialisatie en kleurstelling worden tegemoet gezien. Hierbij wordt gevraagd om de hoogte van het boeiboord aan laten sluiten bij nummer 22, evenals de afronding met een zinken kraal en grijze zijwangen. Een bescheiden overstek is denkbaar, maar deze is nu te fors getekend. Het dakraam in de nok is niet akkoord. Een dakraam hoort minimaal 50cm tot de randen van het dakvlak vrij te houden.

8. Minister Talmastraat 90**CvB/0015597**

Aanvraag omgevingsoverleg voor het renoveren en splitsen van woningen

Conclusie: voldoet onder voorwaarde

De commissie heeft kennisgenomen van de onderbouwing van de architect. Met het deels gewijzigde voorstel is in voldoende mate tegemoetgekomen aan het eerdere advies van de commissie.

De commissie brengt een positief advies uit onder de voorwaarde dat de verdere uitwerking en bemonstering van gevelstenen ter beoordeling worden voorgelegd.

In het voorstel worden de woningen gerenoveerd en worden de bovenwoningen opgesplitst. Er is een toename van 36 extra woningen binnen de bestaande gebouwcontouren. Dat wordt afgeweken van de reguliere criteria voor dakkapellen is verdedigbaar omdat sprake is van een structurele oplossing voor de gehele rij en omdat het hier gaat om het creëren van extra woningen. In het nieuwe voorstel is het principe van de pui in het gevelvlak doorgezet naar de ingreep in de kap. Ook de grijze kleurstelling van de zijwangen draagt bij aan de verzachting van de impact van de dakkapellen op het dakvlak. De commissie heeft geen moeite met de komst van de portieken. Dit ontsluitingsprincipe heeft voor haar de absolute voorkeur ten opzichte van een galerij aan de achterzijde. Er is in het gewijzigde voorstel sprake van één architectonische (robuuste) uitdrukking. Dit betreft een verbetering t.o.v. het eerdere voorstel.

Overige bouwplannen

De adviezen, genoemd in de planlijst d.d. 23 december 2025, zijn met een preadvies van de secretaris tot stand gekomen. De pre-advisering is mede verricht op basis van de aan de verschillende beleidsniveaus verbonden criteria, zoals vastgelegd in de welstandsnota. Daarnaast wordt het plan getoetst in relatie tot de monumentale waarde. Met de vaststelling van dit verslag zijn de pre-adviezen geaccordeerd.

Rondvraag en sluiting

Aldus vastgesteld 23 december 2025

De voorzitter,

De secretaris,

J. Ector

C. van Barneveld